

九州大学（馬出）
総合研究棟改修（旧医学部基礎A棟）
施設整備等事業

落札者決定基準

平成16年9月10日
国立大学法人 九州大学

1. 審査の概要

(1) 落札者選定基準の位置付け

本落札者選定基準（以下「本書」という。）は、国立大学法人九州大学（以下「大学」という。）が、PFI法第2条第5項の規定により落札者を決定するにあたり、「九州大学（馬出）総合研究棟改修（旧医学部基礎A棟）のPFI事業に係る審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、最も優れた提案者（以下「最優秀提案者」という。）を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものである。

(2) 審査方法

最優秀提案者の選定にあたっては、価格及びその他の条件によって決定する総合評価方式を採用する。

審査は、資格の有無を判断する「競争参加資格確認審査」と入札参加者の提案内容等を審査する「提案内容審査」の二段階に分けて実施する。

競争参加資格確認審査

競争参加資格確認審査は、入札参加者として適正な資格と能力があると認められるか等を審査するものである。

審査委員会は、入札参加者の提出する書類に基づき、入札参加者が入札説明書に提示した資格等要件を満たしているかどうか審査する。

競争参加資格確認審査の結果は、入札参加者に対して通知する。

提案内容審査

競争参加資格審査合格者は、入札提案書類を提出する。審査委員会は、入札提案書類をもとに審査を行ない、最優秀提案者を選定する。提案内容審査は、「入札提出書類の確認」、「入札価格の確認（開札）」、「事業提案審査」、「総合評価」の順に行なわれる。

a. 入札提案書類の確認

審査委員会は、提案内容審査の提出物として求めた書類が揃っているかどうか確認する。提出書類に不備があった入札参加者を失格とし、すべての提出書類が揃っている入札参加者のみを対象として、入札価格の確認（開札）を行なう。

b. 入札価格の確認（開札）

入札価格が、予定価格の範囲内であるかの確認を行なう。予定価格の範囲内の価格で入札した入札参加者のみ、事業提案審査の対象とする。

c.事業提案審査

事業提案審査は、要求水準等適合審査及び加点審査から成る。

ア．要求水準等適合審査

審査委員会は、入札参加者の設計・建設、運営、維持管理、及び事業計画に関わる提案内容が、入札説明書等に提示された条件及び要求水準に適合していることを確認する。要求水準等適合審査の項目及び基準は、「2. - (1)」に示すとおりである。

提案内容のすべてが適合していると確認された入札参加者には基礎点として100点を与える。一つでも適合していない事項のある提案をした入札参加者は、要求水準等適合審査不通過（失格）とし、加点審査の対象としない。

イ．加点審査

審査委員会は、「2. - (2)」に示す審査項目、審査基準、及び配点に基づいて、加点審査を行なう。加点審査は、100点満点とし、委員会の合議により評点を決定する。

d.総合評価

審査委員会は、要求水準適合審査に合格した入札参加者について、基礎点(100点)及び加点審査の評点(100点満点)を与え、その合計値を、提案内容審査の評価得点とし、これをそれぞれの入札価格で除し、その数値を 10^9 倍したものを総合評価点とする。総合評価点の最も高い提案をした入札参加者を最優秀提案者として選定する。

総合評価点の算出方法

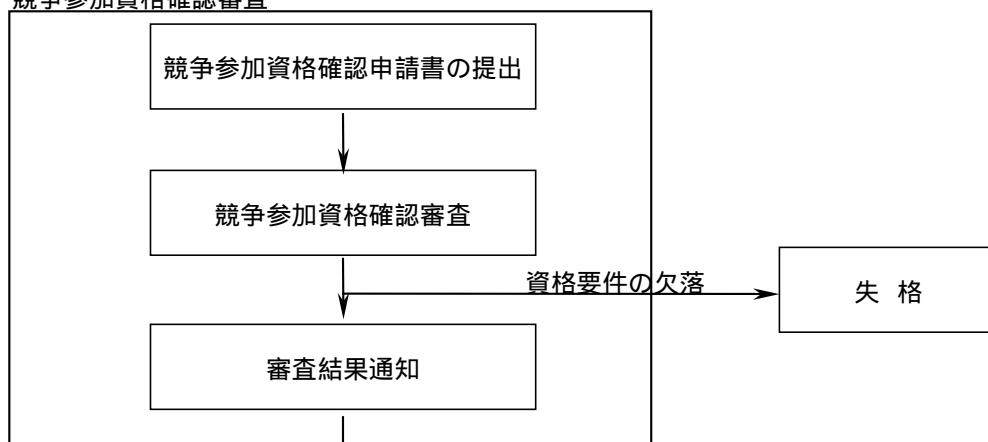
$$\text{総合評価点} = \frac{\text{基礎点(100点)} + \text{加点審査の評価点(100点満点)}}{\text{入札価格(円)}} \times 10^9$$

(3)落札者の決定

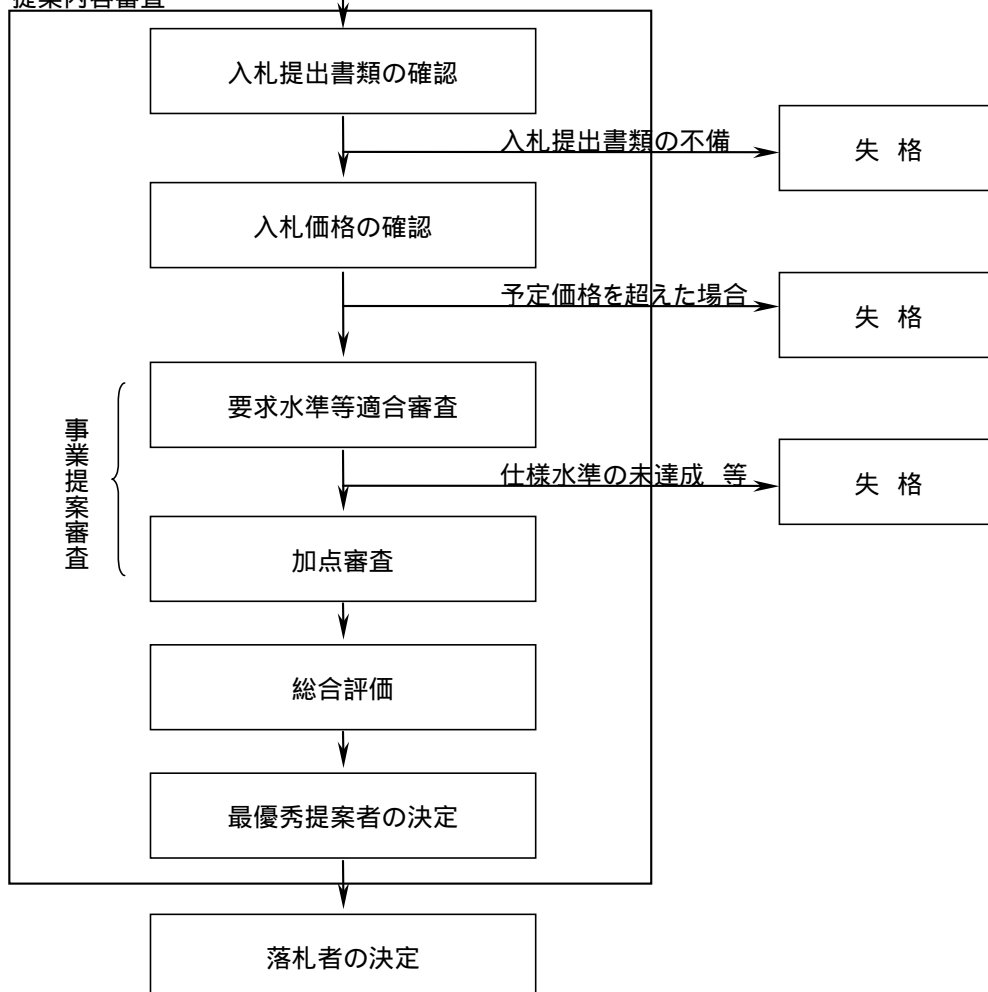
大学は、審査委員会の審査結果をもとに落札者を決定する。

審査の流れ

競争参加資格確認審査



提案内容審査



2. 審査基準等

(1) 要求水準等適合審査

要求水準等適合審査の審査項目及び審査基準は以下のとおりである。

要求水準等適合審査の審査項目及び審査基準

基礎審査項目		審査基準
設計・建設		業務要求水準書に定められた事項を遵守した計画となっていること。 運營業務については、本事業を実施するために必要な実績を有していると認められること。
運営及び運営支援		
維持管理		
事業計画	算出根拠	算出根拠が明示されていること。
	資金調達方法	調達先、調達金額、調達条件等が明記されていること。
	資金返済	借入元金及び金利が滞りなく返済される計画となっていること。
	その他	設計・建設の対価が元金均等払いを前提としたものとなっていること。 大学が認めた設定条件以外の条件による提案（物価上昇等）がなされていないこと。 計算ミスがないこと。

(2) 加点審査

審査項目及び配点

加点審査の項目及び配点は以下のとおりである。

加点審査の審査項目

< 設計・建設計画 >

大項目	中項目	配点
環境保全性・経済性 (8点満点)	自然エネルギー利用の適切性	8点
	エコマテリアル使用の適切性	
	建物の長寿命化対策の充実	
	材料・設備の耐久性・耐用性	
	省エネルギー設計としての妥当性	
	LCCO ₂ の低減	
機能性・安全性 (24点満点)	適切な改修・移転計画	10点
	仮設校舎の適切性	2点
	ユニバーサルデザインの適切性	3点
	フレキシビリティの確保（設備、意匠）	2点
	耐震性の確保・向上	7点

意匠性・快適性 (18点満点)	エントランスホールの意匠性	1点
	4階会議室の意匠性	1点
	福利厚生施設ゾーンの提案	8点
	外観・屋上の提案	3点
	中庭の意匠性(平面・外壁デザイン)	3点
	外構の意匠性・快適性	2点
計		50点

<維持管理計画>

機能の維持・確保性 (7点満点)	維持管理の適切性	4点
	建物修繕計画の適切性	3点
計		7点

<福利厚生施設運営計画>

食堂運営の適切性 (16点満点)	食堂運営方針の妥当性	2点
	メニュー体系の適切性	4点
	食事内容の良質性	4点
	衛生管理方針の適切性	2点
	利用者ニーズへの対応性	4点
売店運営の適切性 (10点満点)	売店運営方針の妥当性	2点
	取扱商品体系の適切性	4点
	利用者ニーズへの対応性	4点

<事業計画>

大項目	中項目	配点
事業実施の確実性 (17点満点)	資金調達の確実性	4点
	リスクへの対応	8点
	実施体制の充実	5点

各審査項目における審査の視点

各審査項目における審査の視点は、以下のとおりである。

a.環境保全性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
自然エネルギー利用の適切性 エコマテリアル使用の適切性 材料の耐久性・耐用性 建物の長寿命化対策の充実 省エネルギー設計としての妥当性 LCCO ₂ の低減	<ul style="list-style-type: none"> ・自然通風、自然採光、太陽光発電などの自然エネルギー利用が適切に提案されている場合 ・リサイクル材、自然材料、再生可能材の使用が適切に提案されている場合 ・耐久性や耐用性が優れている建築材料及び設備機器が適切に提案されている場合 ・建物の長寿命化に対して妥当な方策及びその考え方が提案されている場合 ・省エネルギー設計として適切なものが提案されている場合 ・LCCO₂の低減方策として適切なものが提案されており、その考え方が合理的であると判断される場合 	環境保全・経済性に関する提案書(様式5-9) 主要外部仕上げ表(様式5-6) 主要内部仕上げ表(様式5-7) 設備計画提案書(様式5-8) 平面図・立面図等

b.機能性・安全性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
適切な改修・移転計画	<ul style="list-style-type: none"> ・改修工事中も行われている研究・教育に影響の少ない改修計画となっている場合 ・設備計画において既設インフラと切り替えがスムーズに行える計画となっている場合 ・工事中の防災設備や避難経路が適切に計画されている場合 ・適切な外壁補修計画がなされている場合 	改修・移転計画提案書(様式5-10) 設備計画提案書(様式5-8) 工程表(様式5-4) 主要外部仕上げ表(様式5-6) 主要内部仕上げ表(様式5-7) 平面図・立面図・仮設計画図等
仮設校舎の適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に配慮した外観デザインとし、利用しやすく実験・研究が適切に行える計画となっている場合 ・仮設校舎の設計・建設・解体が合理的で環境に配慮した提案がなされている場合 	仮設校舎提案書(様式5-11) 仮設校舎主要外部仕上げ表(様式5-6) 仮設校舎主要内部仕上げ表(様式5-7) 仮設校舎平面図・仮設校舎立面図等
ユニバーサルデザインの適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の2点において、現実的なユニバーサルデザインに関する提案がされている場合 建築面 設備面 	エバ-ルデザインに関する提案書(様式5-12) 設備計画提案書(様式5-8) 平面図・断面図等
フレキシビリティの確保	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的な模様替え等に対応しやすい間仕切り上の工夫がなされている場合 	フレキシビリティ確保に関する提案書(様式5-9)

(設備、意匠)	・設備等の交換にも対応しやすい工夫がなされている場合	式 5-13) 設備計画提案書(様式 5-8) 平面図・断面図等
耐震性の確保・向上	・耐震性に優れた構造計画となっている場合 ・フレキシビリティに配慮した耐震計画となっている場合 ・意匠を考慮した耐震補強計画となっている場合	構造における耐震対策に関する提案書(様式 5-14) 平面図・断面図・構造図(耐震計画図)等

c. 意匠性・快適性

エントランスホールの意匠性	・九州大学医学部の伝統と格式を重んじながら新しいデザインを取り入れている場合	エントランスホール提案書(様式 5-15) 主要内部仕上げ表(様式 5-7) 平面図・内観パース等
4階会議室の意匠性	・会議室屋根を新設もしくは補強する上で意匠・遮音・断熱に配慮し、九州大学医学部教授会を行ううえで適切な計画となっている場合	4階会議室提案書(様式 5-16) 主要内部仕上げ表(様式 5-7) 平面図等
福利厚生ゾーンの提案	・学生が利用しやすく、明るく清潔感のある計画となっている場合 ・厨房において臭気や清潔性に考慮した計画となっている場合 ・福利厚生施設利用者と本施設内の学生及び教員との動線を出来る限り分離した計画となっている場合	福利厚生ゾーン提案書(様式 5-17) 主要外部仕上げ表(様式 5-6) 主要内部仕上げ表(様式 5-7) 平面図・内観パース等
外観・屋上の提案	・北側の外観において利用者が立ち寄りやすく、本施設の持つイメージを踏襲しつつ新しいイメージを持ったデザインとなっている場合 ・屋上において設備機器の更新や防水のメンテナンスに考慮しながら周辺の建物からの見えがかりに考慮した計画となっている場合	外観・屋上提案書(様式 5-18) 主要外部仕上げ表(様式 5-6-1) 平面図・立面図等 外観透視図
中庭の意匠性(平面・外壁デザイン)	・学生、教員の憩いの場となるような提案がなされている場合 ・先端医学のイメージを想起させるデザインとなっている場合	中庭提案書(様式 5-19) 平面図・立面図等 外観透視図
外構の意匠性・快適性	・快適な憩いの場が提案されており、また、新病院とのデザイン・動線的なつながりを考慮している場合 ・本施設の外観を損なわない駐輪場やゴミ置き場が提案されている場合	外構計画提案書(様式 5-20) 平面図・立面図等 外観透視図

d.機能の維持・確保性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
維持管理の適切性	・本施設の機能を適切に維持していくための工夫が提案されている場合	維持管理業務に関する考え方及び特色についての提案書(様式 6-1)
建物修繕計画の適切性	・計画修繕(大規模修繕を含む)の実施時期や実施内容が適切に提案されており、かつ、LCC の低減に資する内容であると認められる場合	建物修繕計画に関する提案書(様式 6-2)

e.食堂運営の適切性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
食堂運営方針の妥当性	・食堂運営方針が適切に提示されている場合	食堂運営に関する提案書(様式 6-3)
メニュー体系の適切性	・適切な料金体系で豊富なメニューが計画されていると認められる場合	食堂運営に関する提案書(様式 6-3)
食事内容の良質性	・健康や安全に留意したメニュー提供、食材調達方針等が認められる場合	食堂運営に関する提案書(様式 6-3)
衛生管理方針の適切性	・食堂の衛生管理方針が適切に提案されている場合	食堂運営に関する提案書(様式 6-3)
利用者ニーズへの対応性	・学生や教職員等のニーズの変化や意見・要望等に対して、迅速かつ適切な対応方針が提案されている場合	食堂運営に関する提案書(様式 6-3)

f.売店運営の適切性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
売店運営方針の妥当性	・売店運営方針が適切に提示されている場合	売店運営に関する提案書(様式 6-4)
取扱商品体系の適切性	・適切な料金体系で多様な取扱商品が計画されており、また、学生・教職員の利便性の向上が図れるようなサービス等の提供方針が示されている場合	売店運営に関する提案書(様式 6-4)
利用者ニーズへの対応性	・学生や教職員等のニーズの変化や意見・要望等に対して迅速かつ適切な対応方針が提案されている場合	売店運営に関する提案書(様式 6-4)

g.事業実施の確実性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
資金調達の確実性	<ul style="list-style-type: none"> ・SPC への出資についての考え方が明確であり、また出資が確実に履行されることが確認できる場合 ・金融機関等の SPC に対する融資条件が妥当かつ明確であり、融資実行の確実性が高いと判断される場合 	資金調達に関する考え方及び特色についての提案書(様式7-2) 投資計画及び資金調達計画書(様式7-3) 出資金・借入金明細書(様式7-4) 資金調達に関する関心表明書等(様式7-5)
リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の設計・建設、維持管理および福利厚生運営におけるリスクが具体的に示され、当該リスクに対する対応方策が適切に提案されている場合 ・SPCの収支悪化リスクへの対応方針が適切に提案されている場合 	事業収支及び資金収支計算書(様式7-6) 事業安定化方策に関する提案書(様式7-7)
実施体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各分野において、本事業を確実かつ効果的に実施できる体制が提案されており、実績も十分である場合 	事業実施体制に関する提案書(様式7-8)

加点審査の方法

加点審査においては、各審査委員が、上記 に示した評価の視点の各項目に基づいて審査する。評点は、評価の視点の各項目につき採点され、委員会の合議により決定されるものとする。